Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

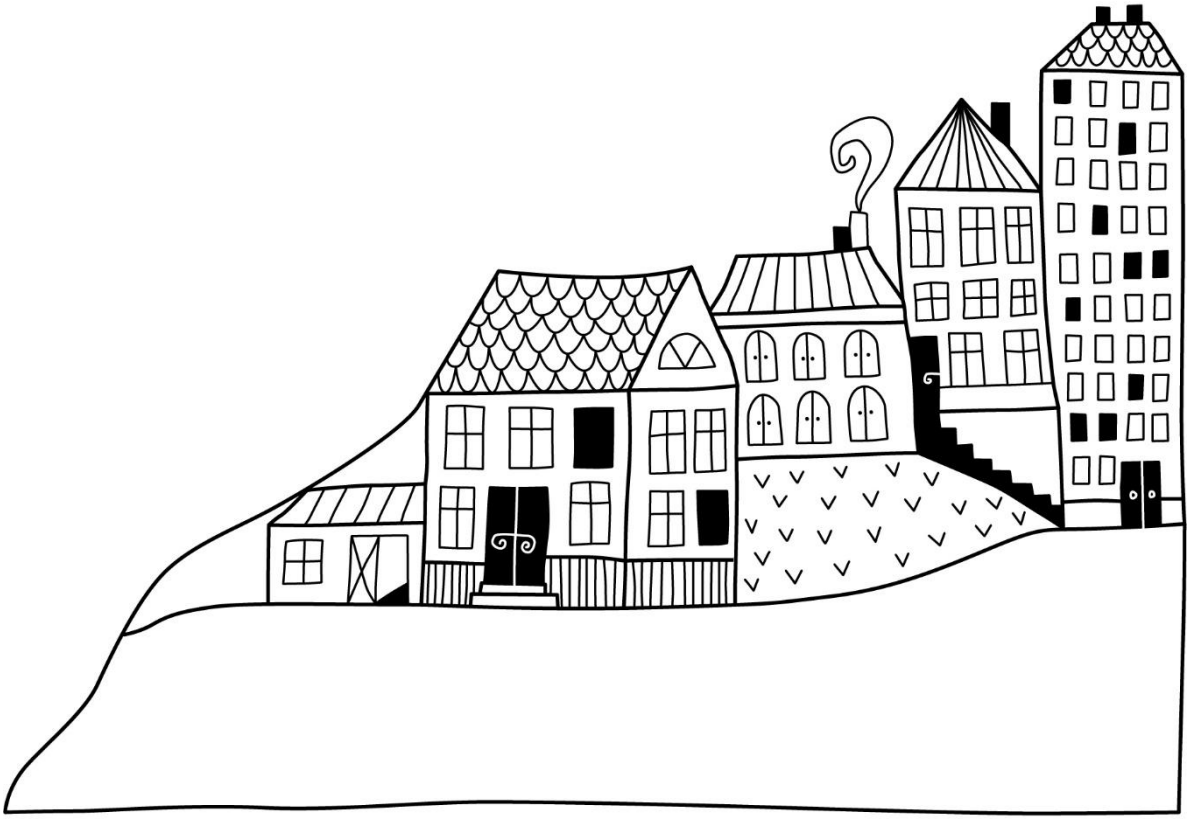
Bostadsrättsföreningen Berghusen
Org nr: 716438–8949



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berghusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-07-31.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Föreningens resultat är bättre än föregående år med cirka 524 tkr. I jämförelse med föregående år har underhållet minskat med 406 tkr och räntekostnaden minskade med 31 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 354% till 347%.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 326 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krognos 1 i Ystad Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Berghusagatan 9–80 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	6	27	45

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	26	29

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Total tomtarea	19 069 m²
Total bostadsarea	5 028 m²
Totalt garagelokaler	574 m²
Årets taxeringsvärde	77 967 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 967 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 311 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 721 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 342 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har gjorts med 1 721 tkr (342 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2024	rensning/injustering kondensproblem samt filterbyte & service
Huskropp utvändigt	2024	utbyte av slipers murar, byte av elpanna, tegel & murbruk samt fasadrenoveringar 8st 5or
Installationer	2023	bytt jordfelsbrytare i alla lägenheter samt filterbyte
Huskropp utvändigt	2023	målning förråd
Markytor	2023	arboritjänster

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Underhållsspolning	43 750
Installationer - Filterbyte	50 382
Huskropp utvändigt – Fasadrenovering	168 119
Huskropp utvändigt – Målning av fönsterbleck och förrådsdörr	48 394

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Vesterberg	Ordförande	2027
Mikael Ekberg	Ledamot	2026
Christina Rosberg	Ledamot	2027
Birgitta Nilsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Jakobsson	Suppleant	2026
Lukas Martinelle	Suppleant	2027
Roland Schön	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Johan Håkansson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Gustavsson		2026
Salim Sundin		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar som registrerades 2025-07-31 på Bolagsverket. Förutom antagandet av nya stadgar har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 103	3 912	3 741	3 633	3 631
Rörelsens intäkter	4 103	3 912	3 742	3 633	3 632
Resultat efter finansiella poster*	911	347	832	717	1 251
Årets resultat	911	347	832	717	1 251
Resultat exkl avskrivningar	1 326	763	1 247	1 133	1 667
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−395	−958	−160	−274	260
Balansomslutning	43 772	44 315	45 185	44 779	45 504
Årets kassaflöde	−84	−562	852	−317	1 289
Soliditet %*	30	28	27	25	23
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	347	354	481	411	480
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	50	29	34	22	108
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	-	-	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	748	713	692	692
Driftkostnader kr/kvm	253	326	270	346	247
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	198	198	182	169	167
Energikostnad kr/kvm*	57	55	49	46	47
Underhållsfond kr/kvm	1 429	1 177	998	835	762
Reservering till underhållsfond kr/kvm	307	307	251	251	251
Sparande kr/kvm*	292	264	311	380	377
Ränta kr/kvm	193	205	136	52	52
Skuldsättning kr/kvm*	5 319	5 567	5 825	5 906	6 165
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 926	6 202	6 490	6 580	6 868
Räntekänslighet %*	7,5	8,3	9,1	9,5	9,9

* obligatoriska nyckeltal

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 117 030	0	0	6 595 786	1 287 950	347 191
Disposition enl. årsstämmobeslut					347 191	−347 191
Reservering underhållsfond				1 721 000	−1 721 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−310 645	310 645	
Årets resultat						910 583
Vid årets slut	**4 117 030**	**0**	**0**	**8 006 141**	**224 786**	**910 583**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 635 142
Årets resultat	910 583
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 721 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	310 645
Summa	**1 135 370**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 135 370**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 102 656	3 911 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	720
Summa rörelseintäkter		**4 102 956**	**3 912 463**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 419 364	−1 824 704
Övriga externa kostnader	Not 5	−197 128	−189 995
Personalkostnader	Not 6	−127 841	−85 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−415 822	−415 822
Summa rörelsekostnader		**−2 160 156**	**−2 516 452**
Rörelseresultat		**1 942 800**	**1 396 011**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 201	99 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 078 418	−1 148 602
Summa finansiella poster		**−1 032 217**	**−1 048 820**
Resultat efter finansiella poster		**910 583**	**347 191**
Årets resultat		**910 583**	**347 191**

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 537 514	39 953 336
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 537 514**	**39 953 336**
Summa anläggningstillgångar		**39 537 514**	**39 953 336**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 003	56 931
Övriga fordringar	Not 11	27 495	27 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 938	142 973
Summa kortfristiga fordringar		**183 436**	**226 947**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 050 826	4 134 396
Summa kassa och bank		**4 050 826**	**4 134 396**
Summa omsättningstillgångar		**4 234 262**	**4 361 343**
Summa tillgångar		**43 771 776**	**44 314 679**

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 117 030	4 117 030
Fond för yttre underhåll		8 006 141	6 595 786
Summa bundet eget kapital		**12 123 171**	**10 712 816**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		224 787	1 287 950
Årets resultat		910 583	347 191
Summa fritt eget kapital		**1 135 370**	**1 635 142**
Summa eget kapital		**13 258 541**	**12 347 958**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 971 530	16 900 000
Summa långfristiga skulder		**21 971 530**	**16 900 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 825 000	14 284 030
Leverantörsskulder	Not 15	99 031	362 561
Skatteskulder	Not 16	50 675	25 520
Övriga skulder	Not 17	91 077	19 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	475 921	375 115
Summa kortfristiga skulder		**8 541 704**	**15 066 721**
Summa eget kapital och skulder		**43 771 776**	**44 314 679**

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 942 800	1 396 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	415 822	415 822
	2 358 622	**1 811 834**
Erhållen ränta	46 201	99 782
Erlagd ränta	−1 034 911	−1 151 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 369 913**	**759 654**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	43 511	−106 771
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−109 494	235 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 303 930**	**888 345**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 425 000	−1 450 000
Upplupen lånebetalning	37 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 387 500**	**−1 450 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−83 570	−561 655
Likvida medel vid årets början	4 134 396	4 696 051
Likvida medel vid årets slut	4 050 826	4 134 396
Kassa och Bank BR	4 050 826	4 134 396

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 949 836	3 761 616
Hyror, garage	109 200	109 200
Hyror, p-platser	34 794	34 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−4 200	−618
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−307	−416
Övriga ersättningar	13 338	7 164
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−3
Summa nettoomsättning	**4 102 656**	**3 911 743**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	720
Summa övriga rörelseintäkter	**300**	**720**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−310 645	−716 742
Reparationer	−47 440	−70 617
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−453 780	−428 175
Försäkringspremier	−128 724	−117 011
Kabel- och digital-TV	−32 218	−31 937
Snö- och halkbekämpning	−10 716	−24 531
Förbrukningsinventarier	−24 996	−5 160
Vatten	−292 770	−282 831
Fastighetsel	−25 487	−26 402
Sophantering och återvinning	−87 313	−87 899
Förvaltningsarvode drift	−5 275	−33 399
Summa driftskostnader	**−1 419 364**	**−1 824 704**

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−124 636	−116 296
Arvode, yrkesrevisorer	−15 625	−12 500
Övriga förvaltningskostnader	−28 975	−18 512
Kreditupplysningar	−3 969	−11 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 172	−14 325
Representation	0	−399
Kontorsmateriel	−3 938	−3 500
Bankkostnader	−4 847	−2 968
Övriga externa kostnader	−3 966	−10 432
Summa övriga externa kostnader	**−197 128**	**−189 995**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−70 845	−35 866
Sammanträdesarvoden	−29 850	−31 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 000	−1 000
Sociala kostnader	−26 146	−18 015
Summa personalkostnader	**−127 841**	**−85 931**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−415 822	−415 822
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−415 822**	**−415 822**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 318	99 695
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 431	0
Övriga ränteintäkter	452	87
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**46 201**	**99 782**

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 117 981	−1 148 598
Övriga räntekostnader	0	−4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 117 981**	**−1 148 602**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 562 275	44 562 275
Mark	3 355 000	3 355 000
Tillkommande utgifter	539 315	539 315
	48 456 590	**48 456 590**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**48 456 590**	**48 456 590**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 963 939	−7 548 117
Tillkommande utgifter	−539 315	−539 315
	−8 503 254	**−8 087 432**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−415 822	−415 822
	−415 822	**−415 822**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 919 076**	**−8 503 254**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**39 537 514**	**39 953 336**
Varav		
Byggnader	36 182 514	36 598 336
Mark	3 355 000	3 355 000
Taxeringsvärden		
Småhus	77 967 000	77 967 000
Totalt taxeringsvärde	**77 967 000**	**77 967 000**
varav byggnader	*47 709 000*	*47 709 000*
varav mark	*30 258 000*	*30 258 000*

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 495	27 043
Summa övriga fordringar	**27 495**	**27 043**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 556	103 771
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 193	31 159
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 189	8 043
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**152 938**	**142 973**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 479 643	3 236 324
Transaktionskonto	1 571 183	898 072
Summa kassa och bank	**4 050 826**	**4 134 396**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 796 530	31 184 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−450 000	−450 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−7 375 000	−13 834 030
Långfristig skuld vid årets slut	**21 971 530**	**16 900 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,84%	2025-06-13	7 365 801,00	−7 365 801,00	0,00	0,00
SBAB	4,00%	2026-03-17	7 575 000,00	0,00	100 000,00	7 475 000,00
SBAB	3,95%	2027-01-14	9 525 000,00	0,00	100 000,00	9 425 000,00
SWEDBANK	3,14%	2028-02-25	0,00	7 365 801,00	75 000,00	7 290 801,00
SBAB	2,84%	2029-05-11	1 899 949,00	0,00	1 037 500,00	862 449,00
SBAB	2,82%	2029-05-11	4 818 280,00	0,00	75 000,00	4 743 280,00
Summa			**31 184 030,00**	**0,00**	**1 387 500,00**	**29 796 530,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 375 000 kr villkorsändras och 450 000 kr amorteras varför totalt 7 825 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 971 530 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 27 546 530 kr.

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	154 169	79 371
Ej reskontraförda leverantörsskulder	−55 138	283 190
Summa leverantörsskulder	**99 031**	**362 561**

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	50 675	25 520
Summa skatteskulder	**50 675**	**25 520**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	77 063	0
Skuld sociala avgifter och skatter	14 014	19 496
Summa övriga skulder	**91 077**	**19 496**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	−22 506	−18 099
Upplupna räntekostnader	97 412	53 905
Upplupna driftskostnader	3 065	0
Upplupna elkostnader	2 425	3 861
Upplupna vattenavgifter	50 305	43 926
Upplupna kostnader för renhållning	11 520	11 514
Upplupna revisionsarvoden	2 000	14 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 754	17 887
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 947	247 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**475 921**	**375 115**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	45 638 000	45 638 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Jakob Vesterberg,	Mikael Ekberg,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Birgitta Nilsson,	Christina Rosberg,

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2026-

Johan Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026-

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557574448077 Signed JV, ME, CR, BN, RS, JH

Verification

Document ID 09222115557574448077

Document

Årsredovisning 2025 - Brf Berghusen
Main document
24 pages
Initiated on 2026-04-02 08:58:21 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2026-04-08 08:44:49 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Jakob Vesterberg (JV)
jakob.vesterberg1@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Jakob Alexander Vesterberg"
Signed 2026-04-02 15:03:05 CEST (+0200)

Michael Ekberg (ME)
bmebyggab@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MICHAEL EKBERG"
Signed 2026-04-02 08:59:40 CEST (+0200)

Christina Rosberg (CR)
chris.e.rosberg@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Christina Elisabeth Rosberg"
Signed 2026-04-02 21:00:11 CEST (+0200)

Birgitta Nilsson (BN)
libbebn@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA NILSSON"
Signed 2026-04-02 10:40:54 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Document ID 09222115557574448077

Rijad Sadikovic (RS) Faktor AB rijad.sadikovic@faktor.se  The name returned by Swedish BankID was "RIJAD SADIKOVIC" Signed 2026-04-08 08:44:49 CEST (+0200)	**Johan Håkansson (JH)** johan.hakansson@entradia.com  The name returned by Swedish BankID was "JOHAN HÅKANSSON" Signed 2026-04-02 10:10:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berghusen
Org.nr 716438-8949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berghusen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

Document ID: 399c2197-f13a-4214-b5c8-24175905f828

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Berghusen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

Document ID: 399c2197-f13a-4214-b5c8-24175905f828

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: 399c2197-f13a-4214-b5c8-24175905f828

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 399c2197-f13a-4214-b5c8-24175905f828

2026-04-08 06:44:34 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

SE BankID - 4f766759-34e9-41e4-90af-991867d952cd

Document ID: 399c2197-f13a-4214-b5c8-24175905f828

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket
a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättföreningen Berghusen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berghusen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet